

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/11826/01

שם תוכנית: הסדרת מוסדות ציבור בשמשית

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: יזרעאליים
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה 1965 תעדה מקומית לתכנון ובניה "יזרעאליים" התעדה זנה בתוכנית מס' 11826/01 ביושבתה מס' 2468 מיום 18.11.08 והחליטה להפקיד/למשלוח התוכנית. יו"ר בריל יו"ר תמ"ח</p>	
<p>יו"ר בריל קצ"ר תעדה מקומית יזרעאליים</p>	
<p>החלטה ע אישור תכנית מס' 11826/01 מודטמה בילקוט המפורטים מס' 5908 עמ"מ 2081 מיום 29.01.09</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית להצמיד את השטח המיועד לספורט ונופש לשטח הציבורי, שבו ממוקם בית הספר. הצמדת שני המגרשים תיצור רצף בין בית הספר, אולם הספורט ובריכת השחיה.

במתחם דרומית מכביש הכניסה הוקצה מגרש נוסף לספורט ונופש ומגרש למוסדות ציבור לבריאות. המוסד לבריאות הציבור מוקם בכניסה לשוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת מוסדות ציבור בשמשית	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מק/יז/01/11826	מספר התוכנית		
62.377 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מנתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
24.12.08	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מכורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5, 6, 62 א (ג)	לפי סעיף בחוק ⁽¹⁾		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי ⁽²⁾		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינטה X 738/125- 737/875
קואורדינטה Y 223/650 - 223/380

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. עמק יזרעאל בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שמשית
שכונה כניסה לישוב
רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17595	• מוסדר	• חלק מהגוש		9
17596	• מוסדר	• חלק מהגוש	4	2,3,5,6,7,38,39
17597	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11826/ג, 10652/ג	G, M, A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/10652	• שינוי	שינוי חלוקת מגרשים (M) ללא שינוי יעוד וללא שינוי זכויות בניה	4757	19.05.99
ג/11826	• שינוי	שינוי חלוקת מגרשים - ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה. שינוי קווי בנין באזור לספורט ונופש.	5026	23.10.01

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
17.6.08	דינה אמר				14	-	מחייב	הוראות התוכנית
17.6.08	דינה אמר	בועז גרשטיין		1	-	1:2500, 1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
17.6.08	דינה אמר	בועז גרשטיין	11.6.08	1	-	1:500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04- 6425071		04- 6520038	ת.ד. 90000 עפולה		רשות מקומית מ.א. עמק יזרעאל				

זים בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04- 6520050		04- 6520038	04- 6520038	ת.ד. 90900		רשות מקומית מ.א. עמק יזרעאל				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
pninak@mmi. gov.il	04-6453273			04-6558211	מלון מרוס, רח' הרמון 2 - נגרת עלית		מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
curiel@inter. net.il	04- 8371269			04-8371190	דרך הים 67, חיפה		רשיון 10441	4201051	דניאל אמר	אדריכל	
rudi@technomad. Co.il	04- 8107004			04-8372290	שד' מוריה 52, חיפה		481		רוני בל/טכנומד	רוני בל	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. פיצול מגרש המיועד לספורט ונופש ושינוי מיקום של חלק מגרש, כך שיהיה צמוד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
- ב. שינוי מיקום המגרש של מבנים ומוסדות ציבור לבריאות ללא שינוי בשטחו.
- ג. תוספת קומת מסד בהתאם לתנאי הטופוגרפיה, במגרש לספורט ונופש שלא נקבע בתוכניות קודמות.
- ד. קביעת גובה בנין, במגרש לספורט ונופש, שלא נקבע בתוכניות קודמות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע – סעיף 62/א/1.
2. שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית – סעיף 4/א/62, בייעוד מוסדות ציבור לבריאות ובתא שטח 101, המיועד למבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי, הוגדל קו הבנין הצידי ל- 5.0 מ'. בתא שטח 100 המיועד לספורט ונופש נקבע קו בנין צידי ואחורי ל- 0 במקום 3.0 מ'.
3. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים – סעיף 5/א/62 – תוספת קומת מסד וקביעת גובה המבנים בייעוד למבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי.
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת, בין שני המגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי, מבלי לשנות את סך הכל השטח המותר לבניה בתוכנית – סעיף 6/א/62.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 62.377

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		ללא שינוי מתוכנת מאושרת	0	בהתאם לתוכנית מאושרת	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		ללא שינוי מתוכנית מאושרת	0	בהתאם לתוכנית מאושרת	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
		ללא שינוי מתוכנית מאושרת	0	בהתאם לתוכנית מאושרת	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101, 100	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
	102	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	103	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	105, 104	ש.צ.פ.
	106	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
4.1.1	שימושים/הוראות
	בהתאם לאמור בתוכנית ג/10652 המאושרות בייעוד המוגדר מרכז תרבות ספורט.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים/הוראות
	בהתאם לאמור בתוכנית ג/11826 ובתוכנית ג/10652 המאושרות בייעוד המוגדר כ"שטח לבנייני ציבור".

4.3	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.3.1	שימושים/הוראות
	בהתאם לאמור בתוכנית ג/11826 ובתוכנית ג/10652 המאושרות בייעוד המוגדר כ"מרכז לשרותי בריאות".

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים/הוראות
	בהתאם לאמור בתוכנית ג/11826 ובתוכנית ג/10652 המאושרות.

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים:
	בהתאם לאמור בתוכנית ג/11826 ובתוכנית ג/10652 המאושרות.
4.5.2	הוראות:
א.	תוכנית גשר להולכי רגל תאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית, ותותאם לכלל הוראות משרד התחבורה.

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

- א. מספר מקומות החניה יהיה ע"פ הדרישה בתקנות התכנון והבניה.
 ב. החניות יהיו בתחום המגרש.
 במגרשים לספורט ונופש יותר ריכוז חניה במגרש 101 עבור הבינוי במגרש 100.
 ג. תוכנית פרישת החניה תהיה חלק ממסמכי היתר הבניה.
 ד. תותר חניה מקורה.

6.2 מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה, יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן:
 א. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס המועצה.
 ב. אזור החפירה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות.
 ג. תאסר פלישה לצרכי בניה לתחום היער הגובל.
 ד. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. מרווחי הבטיחות מקויי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר), בהתיעצות עם חברת חשמל ובאישורם.
 ב. כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת-קרקעיים. לא יורשה הנחת כבלים עיליים.

6.4 פיקוד העורף

- לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.5 שירותי כבאות

- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלות

- במבנה לשירות הציבור יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק.

6.7 תשתיות

- א. אספקת מים
 אספקת מים תהיה בהתאם לתקנים ובאישור משרד הבריאות. היוזמים יתקינו הידרנטים לכיבוי אש בכמות ובמקום לפי דרישת רשות הכבאות.
 ב. ביוב
 לא יוצא היתר בניה לפני אישור תוכנית מפורטת של הביוב ע"י מהנדס הרשות המקומית.
 ג. ניקוז
 לא יוצא היתר בניה, לפני אישור תוכנית מפורטת של הניקוז בשטח ע"י מהנדס הרשות המקומית.
 ד. אצירת והרחקת אשפה
 סידור ריכוז והרחבת אשפה יקבעו בתיאום ואישור הרשות המקומית.
 ה. קווי תקשורת
 קליטת שידורי טלוויזיה ולוויין תעשה באמצעות המערכת המרכזית של הישוב. לא יותרו אנטנות פנימיות מכל סוג שהוא, אלא באישור הועדה המקומית.

6.8 חלוקה ורישום	
א.	גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורם והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
ב.	השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל יעוד אחיד המותחם על ידי קווי הרחובות וגבולות החלקות המוצעות בתשריט.
ג.	על הרשות המקומית להגיש תוכנית חלוקה על כל שטח התוכנית לאישור הרשויות ולרשמה בלשכת המקרקעין בהתאם לחוק.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"י מ.מ.י. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד – על פי תוכנית זו לתקופה קצובה.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א'	פיתוח מגרש 100	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה. ניתן יהיה להאריך תוקף התוכנית באישור הועדה המקומית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
30 12-08	אדר' וינגרטן מועצה אזורית עמק יזרעאל	מועצה אזורית עמק יזרעאל			מגיש התוכנית
30/12/08	אדר' וינגרטן מועצה אזורית עמק יזרעאל	מועצה אזורית יזרעאלים			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
24.12.08	אמר - קוריאל אדריכלים הע"מ	אמר - קוריאל, אדריכלים הע"מ	4210510-6	עמנואל	עורך התכנית